

**Об утверждении типового
договора аренды муниципального имущества города Казани
для предоставления в пользование на долгосрочной основе
субъектам малого и среднего предпринимательства
по льготным ставкам арендной платы**

Во исполнение решения Казанской городской Думы от 26.02.2016 №10-5 «О внесении изменений в решение Казанской городской Думы “О порядке предоставления в аренду муниципального имущества города Казани”» **постановляю:**

1. Утвердить типовой договор аренды недвижимого имущества г.Казани, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), для предоставления в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства по льготным ставкам арендной платы (приложение).

2. Опубликовать настоящее постановление в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования города Казани.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г.Казани Р.Г.Галяутдинова.

Исполняющий обязанности

Руководителя – первый заместитель

А.Р.Нигматзянов

Утвержден
постановлением
Исполнительного комитета
г.Казани
от _____ № _____

Типовой договор аренды
недвижимого имущества г.Казани, свободного от прав третьих лиц
(за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего
предпринимательства), для предоставления в пользование субъектам малого
и среднего предпринимательства № _____

г.Казань от « ____ » _____ 20____ г.

Муниципальное казенное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», действующее от имени муниципального образования г.Казани, в лице _____, действующего на (должность, Ф.И.О.) основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____ в лице _____, (должность, Ф.И.О., если физическое лицо – паспортные данные) действующего на основании _____, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с _____, (дата) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает по акту приема-передачи в аренду нежилые помещения _____, (согласно поэтажному плану строения) находящиеся в муниципальной казне г.Казани, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, _____, для _____ (указать целевое использование имущества)

Целевое использование имущества является окончательным и не подлежит изменению.

1.2. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений – _____ кв.м.

Акт приема-передачи подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

II. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен сроком на 5 лет с « ____ » _____ по « ____ » _____.

2.2. Дата возврата имущества – _____.

2.3. Договор считается заключенным на условиях, предусмотренных пунктами 2.1, 2.2 Договора, с момента его государственной регистрации в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если иное не установлено законом.

2.4. В силу пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного договора аренды применяются к их отношениям, возникшим до заключения Договора.

2.5. Стороны договорились, что действие Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.2 Договора.

Однако истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от полного исполнения всех обязательств по Договору, не выполненных на момент прекращения его действия.

III. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Размер ежегодной арендной платы на момент подписания Договора составляет _____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.,

(сумма прописью)

включая налог на добавленную стоимость (далее – НДС) _____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.

(сумма прописью)

Размер ежегодной арендной платы без учета НДС составляет

_____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.

(сумма прописью)

3.2. Арендная плата вносится Арендатором в сумме:

3.2.1. в первый год аренды с _____ по _____ - 0 процентов от размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора, 0 руб. 00 коп. (Ноль) руб. 00 коп.;

3.2.2. во второй год аренды с _____ по _____ - 0 процентов от размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора, 0 руб. 00 коп. (Ноль) руб. 00 коп.;

3.2.3. в третий год аренды с _____ по _____ - 25 процентов от размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора _____ руб. _____ коп.;

(_____) руб. _____ коп.;

(сумма прописью)

3.2.4. в четвертый год аренды с _____ по _____ - 50 процентов от размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора _____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.;

(сумма прописью)

3.2.5. в пятый год аренды с _____ по _____ - 75 процентов от размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора _____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.

(сумма прописью)

Арендатор ежемесячно не позднее 10-го числа текущего месяца вносит арендную плату из расчета 1/12 размера ежегодной арендной платы в сумме:

- в третий год аренды с _____ по _____
_____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.;

(сумма прописью)

- в четвертый год аренды с _____ по _____
_____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.;

(сумма прописью)

- в пятый год аренды с _____ по _____
_____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.

(сумма прописью)

НДС вносится Арендатором в соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.3. В платежных поручениях в разделе «Назначение платежа» необходимо указывать:

- цель платежа (за аренду имущества);
- номер договора аренды;
- адрес арендуемого помещения;
- период, за который вносится арендная плата.

3.4. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 процента от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки. Пени и задолженность по арендной плате по Договору взыскиваются в установленном законом порядке.

3.5. Неиспользование Арендатором имущества, указанного в разделе I Договора, не является основанием для освобождения Арендатора от внесения арендной платы по Договору.

IV. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. контролировать порядок использования и содержания нежилого помещения (здания, сооружения) и соблюдение условий Договора.

Сотрудники, представители Арендодателя, вправе беспрепятственно проходить в нежилое помещение в рабочее время (в аварийных ситуациях – и в нерабочее время) с целью осуществления контроля за состоянием и эксплуатацией нежилого помещения;

4.1.2. в судебном порядке обратиться за взысканием на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по Договору;

4.1.3. на возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе обусловленных досрочным расторжением Договора по инициативе Арендатора; убытков, причиненных ухудшением состояния арендованного имущества в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

4.1.4. вносить необходимые изменения и уточнения в Договор и его неотъемлемые части в случаях изменения норм действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления г.Казани;

4.1.5. требовать уплаты арендной платы за все время просрочки возврата арендованного имущества (в том числе до момента представления Арендодателю подписанного акта о возврате арендованного имущества), а также требовать выплаты неустойки (штрафа) в размере годовой суммы арендной платы и полного объема убытков за несвоевременный возврат арендованного имущества (просрочка более 10 дней) либо возврат арендованного имущества в ненадлежащем состоянии (виде), требующем затрат на приведение его в надлежащее состояние на момент заключения Договора;

4.1.6. потребовать по своему усмотрению досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд, в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (более одного срока оплаты);

4.1.7. реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. надлежащим образом и в полном объеме исполнять условия Договора, его неотъемлемые части, а также изменения и дополнения к нему;

4.2.2. предоставить имущество, являющееся предметом Договора;

4.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора, действующему законодательству, нормативно-правовым актам и актам ненормативного характера, изданным органами местного самоуправления г.Казани, не наносит ущерба Арендодателю и не нарушает прав и законных интересов других лиц;

4.2.4. обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. использовать арендуемое имущество на условиях, установленных Договором;

4.3.2. с письменного разрешения Арендодателя размещать в установленном законом порядке свои средства наружной рекламы и информации на передаваемом в аренду имуществе, если размещение таких средств наружной рекламы и информации является необходимым для организации использования предоставленного имущества в целях, определенных Договором, и не противоречит действующему законодательству о рекламе;

4.3.3. обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации Договора.

4.4. Арендатор обязуется:

4.4.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.4.2. принять в аренду имущество по акту приема-передачи в соответствии с условиями документации об аукционе;

4.4.3. в десятидневный срок с даты приема арендуемого помещения по акту приема-передачи заключить договор с эксплуатирующей организацией на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию арендованного имущества и вывоз ТБО. Копии договоров представить Арендодателю в месячный срок с даты приема арендуемого помещения по акту приема-передачи.

Оснастить арендуемый объект индивидуальными приборами учета. Содержать, обслуживать и производить поверку за свой счет, без отнесения затрат в счет арендной платы;

4.4.4. оплачивать коммунальные услуги, в том числе предоставленные на общедомовые нужды, по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями или исполнителями коммунальных услуг; представлять исполнителю коммунальных услуг данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период, по указанным договорам;

4.4.5. Представлять Арендодателю:

- ежеквартально – счета-фактуры на оплату коммунальных услуг и документы, подтверждающие их оплату;

- ежегодно – документы, подтверждающие статус субъекта малого и среднего предпринимательства;

4.4.6. использовать имущество по прямому назначению в соответствии с пунктом 1.1 Договора с условием соблюдения запретов, установленных Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

4.4.7. не допускать при эксплуатации помещения, размещенного в жилом здании:

- хранение и использование опасных химических веществ, загрязняющих воздух;

- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

- захламливание, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений;

4.4.8. содержать арендуемое имущество в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать его сохранность;

4.4.9. не производить капитального ремонта, перепланировки, реконструкции и переоборудования арендуемого имущества (неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя на проведение строительных и ремонтных работ;

4.4.10. только при наличии письменного согласия Арендодателя и на основании документации, разработанной и утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления и Арендодателя, проводить капитальный ремонт, перепланировку, реконструкцию и переоборудование арендуемого имущества под контролем обслуживающей (эксплуатирующей) организации;

4.4.11. своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого имущества.

Производить работы по капитальному ремонту за свой счет, если необходимость проведения вызвана деятельностью Арендатора;

4.4.12. учитывать, что на момент окончания срока действия Договора объект должен находиться в надлежащем санитарно-техническом состоянии, все отдельные и неотделимые улучшения объекта остаются в собственности Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений объекта, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

После проведения перепланировки, реконструкции и переоборудования арендуемого имущества в соответствии с подпунктом 4.4.9 Договора Арендатор обязан за счет собственных средств подготовить и внести изменения в техническую документацию на объект и передать ее Арендодателю;

4.4.13. соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации имущества, коммуникаций, расположенных в арендуемом помещении.

При необходимости проведения в арендуемом помещении соответствующими лицами и службами аварийно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ;

4.4.14. за месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем отказе от аренды имущества;

4.4.15. по истечении срока действия Договора или при досрочном его расторжении сдать имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа, возместить убытки (задолженность по арендной плате, пени, неустойка) и в месячный срок оформить соглашение о расторжении Договора.

Обязательство Арендатора по передаче имущества считается выполненным с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. При подписании Сторонами акта приема-передачи имущества Стороны соглашаются с тем, что имущество полностью свободно;

4.4.16. допускать в арендованное помещение (здание, сооружение) представителей Арендодателя, обслуживающей организации, служб государственного пожарного надзора и других организаций, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации

здания и коммуникаций, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

4.4.17. не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе не заключать договоры и не вступать в сделки (также не исполнять сделки), следствием которых является или может являться какое-либо обременение имущественных прав, предоставленных Арендатору по Договору (договоры субаренды, залога, внесение права аренды имущества или его части в уставный капитал хозяйствующих субъектов (обществ, товариществ, производственных кооперативов и других), иное отчуждение прав на имущество).

Нарушение Арендатором условий, установленных настоящим подпунктом, является основанием для досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя во внесудебном порядке (одностороннего отказа Арендодателя от настоящего Договора) с требованием возмещения причиненных ему убытков;

4.4.18. по требованию Арендодателя в десятидневный срок представлять платежные документы об уплате арендной платы, учредительные документы, иные документы, имеющие непосредственное отношение для выяснения вопросов, касающихся выполнения Арендатором условий Договора;

4.4.19. своими силами за свой счет обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем в рамках Договора;

4.4.20. письменно в течение трех рабочих дней уведомить специальным уведомлением Арендодателя об изменении своих реквизитов: наименования, местонахождения, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, места регистрации, платежных и иных реквизитов, а также данных о лице, имеющем право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой). В случае неисполнения Арендатором условий настоящего подпункта письма и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанному в Договоре адресу, считаются направленными Арендодателем Арендатору, а Арендатор вне зависимости от фактического получения считается извещенным, получившим соответствующие письма, корреспонденцию;

4.4.21. содержать в надлежащем состоянии прилегающую к арендованному помещению (зданию, сооружению) территорию. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений, мест общего пользования.

Арендатор отвечает за всякое ухудшение имущества и мест общего пользования и иных помещений здания, произошедшее по его вине или вине третьих лиц, допущенных Арендатором на территорию объекта;

4.4.22. в случае принятия решения о реконструкции или сносе арендуемого здания (помещения) освободить арендуемое помещение в течение одного месяца с даты получения уведомления об этом от Арендодателя;

4.4.23. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления и Арендодателя.

V. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором и действующим законодательством.

5.2. Ответственность Арендатора.

5.2.1. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере годовой арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктом 1.1 (в части целевого использования имущества), подпунктами 4.4.6, 4.4.17.

5.2.2. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере двухмесячной арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктом 2.2, 6.1, 7.4, подпунктами 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.7-4.4.13, 4.4.15, 4.4.16, 4.4.18-4.4.21.

5.3. Арендатор, в случае одностороннего расторжения Договора по его инициативе, в первые три года аренды обязуется уплатить Арендодателю сумму арендной платы, начисленной с даты подписания акта приема-передачи до даты возврата арендованного имущества по акту приема-передачи, из расчета 1/12 размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора.

5.4. Уплата штрафа, пеней не освобождает Стороны от выполнения обязанностей по Договору.

5.5. В случае нарушения подпункта 4.4.8 Договора Арендатор за счет собственных средств приводит имущество в надлежащее состояние в срок, определенный Арендодателем.

5.6. Вред, причиненный имуществу Арендодателя по вине Арендатора, возмещается Арендатором в полном объеме.

Ликвидация аварий, произошедших по вине Арендатора, производится за счет средств Арендатора.

VI. Дополнение, изменение и расторжение Договора

6.1. При реорганизации юридического лица, а равно в ином случае возникновения правопреемства по Договору правопреемник Арендатора обязан в течение трех дней известить Арендодателя о правопреемстве с указанием своих новых реквизитов для исполнения Договора.

6.2. Договор прекращает свое действие по истечении его срока в порядке, предусмотренном Договором, а также в любой другой срок, установленный соглашением Сторон.

6.3. Дополнения, изменения и поправки, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон. В случае изменения законодательства Российской Федерации изменения в Договор вносятся на основании уведомления Арендодателя и не требуют соответствующей регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.4. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также путем опубликования в средствах массовой информации и иными способами, предусмотренными действующим законодательством и Договором.

6.5. Договор прекращает свое действие в случае:

- ликвидации юридического лица или смерти физического лица – Арендатора;
- прекращения деятельности Арендатора в качестве субъекта малого или среднего предпринимательства;

6.6. В чрезвычайных случаях (стихийные бедствия, аварии, эпидемии и другое) арендуемое имущество по решению представительных и исполнительных органов местного самоуправления может быть временно изъято у Арендатора в порядке и на условиях, которые установлены законодательством.

6.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий Договора в порядке и с последствиями, которые предусмотрены статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях:

- невнесения Арендатором арендной платы и образования задолженности по арендной плате и пеней свыше суммы, превышающей полуторамесячную арендную плату, независимо от факта ее последующего внесения;
- неиспользования арендованного имущества Арендатором в течение первого года аренды по целевому назначению с даты подписания акта приема передачи;
- неисполнения Арендатором обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктами 1.1 (в части целевого использования арендованного имущества), подпунктами 4.4.6, 4.4.7, 4.4.10, 4.4.17, 5.2.1, 5.2.2.

Право на односторонний отказ от исполнения Договора может быть осуществлено Арендодателем путем уведомления другой стороны об отказе от Договора. Договор прекращается с момента получения данного уведомления.

VII. Особые условия

7.1. Местом исполнения настоящего Договора является место нахождения арендуемого имущества. Споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке в Арбитражном суде Республики Татарстан, мировым судьей либо судом общей юрисдикции г.Казани в соответствии с их компетенцией.

7.2. Договор не является договором аренды с правом выкупа.

7.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества и подписания акта его приема-передачи.

7.4. Если передаваемое имущество является памятником истории и культуры либо на него в соответствии с законодательством об охране и использовании культурных и исторических ценностей распространяется охранный статус такого памятника, в течение 20 дней с даты вступления в силу Договора Арендатор должен заключить с государственными органами охраны памятников истории и культуры охранный обязательство и выполнять его условия.

VIII. Существенные условия

Существенным нарушением условий Договора является нарушение Арендатором пунктов 1.1, 2.2, 3.1, 3.2, подпунктов 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9, 4.4.10, 4.4.17, 7.4 Договора.

IX. Дополнительные условия

X. Прочие положения

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством.

10.2. Договор составлен в _____ экземплярах.

Приложения:

1. поэтажный план строения с указанием арендуемых помещений.
2. Акт приема-передачи помещения.

XI. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель: Муниципальное казенное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани».

Адрес: 420014, г.Казань, _____.

Расчетный счет _____,

лицевой счет _____,

ИНН _____, БИК _____, КПП _____,

КБК _____, статус плательщика _____, ОКТМО _____.

Арендатор: _____.

Адрес: _____.

Расчетный счет _____.

БИК _____, ИНН _____.

Подписи Сторон:

Арендодатель

Арендатор

(должность)

(должность)

(подпись, Ф.И.О.)

(подпись, Ф.И.О.)

М.П.

М.П.
